

Das Angebot klingt verlockend. Kaufpreis 330 000 Euro. Jährliche Mieteinnahme fast 27 000 Euro. Die Bruttorendite beträgt also gut 8 Prozent. Selbst wenn Steuern und Nebenkosten berücksichtigt werden, bleibt für das vermietete Mehrfamilienhaus aus einem Ortsteil von Wuppertal, Baujahr 1954, unter dem Strich eine Rendite, die derzeit kein Sparbuch oder Tagesgeldkonto in Deutschland auch nur annähernd erwirtschaftet.

Das Internet ist voll von solchen Angeboten. Auch die Aushänge von Immobilienmaklern klingen oft verlockend. Am komfortabelsten erscheinen sogar jene Anbieter, die zusichern, man brauche die Immobilie gar nicht eigens in Augenschein zu nehmen. Das werde alles geregelt. Wenn nur der Kaufpreis fließt. Und hier sollten die niedrigzinsgeplagten Sparer einen Moment innehalten. Ganz so einfach ist es nämlich nicht. Das Schöne an der Geldanlage in Immobilien ist ja, dass man etwas zum Anfassen hat. Nicht nur etwas auf dem Papier oder auf dem Bildschirm. Der Nachteil: Es gibt den Zahn der Zeit. Der nagt an jeder Immobilie. Das Dach wird undicht, der Keller schimmelt, die Heizung gibt den Geist auf. Von diesen Themen handeln nur die wenigsten Immobilienangebote.

Und es gibt Mieter, nicht die Mehrheit, aber doch existent, die ihre Miete nicht zahlen. Oder die ausziehen. Womöglich muss die Wohnung danach renoviert werden, bevor sich ein neuer Mieter findet. Solche Aktionen können die schöne Rendite arg beschneiden. Womöglich wird sie manches Jahr sogar negativ ausfallen.

Jeder, der eine Immobilie erwirbt, ob für den Eigenbedarf oder als reine Geldanlage, der sollte den Instandhaltungsbedarf berücksichtigen. Und wer auf die reine Geldanlage setzt, sollte die Launen seiner Mieter nicht unterschätzen. Die Rendite für ein einzelnes Objekt ist jedenfalls mit einigen Risiken behaftet und daher ziemlich unkalkulierbar.

Der finanzielle Erfolg des Immobilienkaufs hängt sehr von der Lage ab. In Frankfurt und anderen Ballungsgebieten werden Wohnungen in miserabilem Zustand angeboten, und zum Besichtigungstermin stehen die Bewerber trotzdem im Treppenhaus Schlange. Solche Ereignisse sind in ländlichen Gebieten fernab von S-Bahn und wirtschaftlichem Aufschwung eher selten. Ähnliches gilt für die Wiederverkaufsmöglichkeiten verwohnter Einfamilienhäuser. Entscheidend ist die Preisentwicklung von Grund und Boden.

Ob der verlangte Kaufpreis angemessen ist und wie sich der Wert der Immobilie weiter entwickelt, ist schwer zu beurteilen. Gutachter geben einem ein besseres Gefühl, sind aber teuer und auch keine Hellseher. Deswegen ist aus Vernunftgründen das Zauberwort Streuung in die Diskussion zu werfen. Die gesamte Geldanlage auf ein Objekt zu setzen, macht es sehr schmerzhaft, wenn damit etwas schiefgeht. Besser ist es zum Beispiel, über 15 000 Wohnungen zu verfügen. Demjenigen rauben zehn säumige Mieter nicht den Nachtschlaf.

Für die selbstbewohnte Immobilie mögen viele emotionale Argumente den Ausschlag geben. Für die reine Geldanlage empfiehlt es sich aber, die Sache Profis zu überlassen, die viele Millionen Euro investieren und damit die Risiken über viele Häuser in vielen Städten streuen.

Die Idee ist nicht neu, aber sie hat sich auch noch nicht verbraucht. Mehr als 4,5 Milliarden Euro haben Privat Anleger allein im Jahr 2016 in offene Immobilienfonds angelegt. Spezialfonds für institutionelle Großanleger wachsen noch schneller. Die meisten Fondsgesellschaften mussten dem Investitionshunger ihrer

## DIE VERMÖGENSFRAGE

# Steinerne Erträge

Kaum etwas wirft so verlässliche Renditen ab wie eine Immobilie. Zumindest im Durchschnitt. Privatanleger sollten sich dabei nicht überschätzen.

Von Daniel Mohr

Kunden einen Riegel vorschieben. Sie konnten das Geld gar nicht so schnell investieren, wie es zufloss und sie nahmen daher zumindest zeitweise keine Mittel mehr an. Der Aktienfonds DWS Top Dividende ist nach Angaben des Fondsverbandes BVI der größte Fonds hierzulande. Danach folgen aber gleich vier Immobilienfonds. Mehr als 14 Milliarden Euro liegen im Deka Immobilien Europa der Sparkassen, gut 12 Milliarden Euro sind es im Hausinvest der Commerzbank und kaum weniger im Uni Immo Deutschland und dem Uni Immo Europa der Fondsgesellschaft der Volks- und Raiffeisenbanken, Union Investment.

Die Fonds bieten genau das, was aktienscheue Anleger wollen: stabile Renditen. Die Bäume wachsen hier nicht in den Himmel. Die Ratingagentur Scope hat für die Privatanleger zugänglichen Fonds für das vergangene Jahr eine durchschnittliche Rendite von 2,5 Prozent nach Kosten errechnet. Wer die letzte Abrechnung seines Sparbuchs oder Tagesgeldkontos noch im Kopf hat, weiß aber, dass 2,5 Prozent in diesem Zinsumfeld nicht wenig sind. Aktienfonds bieten im langjährigen Durchschnitt zwar gut 8 Prozent Rendite vor Steuern im Jahr. Die starken Kurschwankungen lassen die meisten Deutschen aber davor zurückschrecken.

Die großen offenen Immobilienfonds setzen alle auf Gewerbeimmobilien, also Büros, Supermärkte, Hotels oder Parkhäuser. Die Renditen unterscheiden sich kaum und liegen für alle großen Fonds aktuell bei knapp über 2 Prozent nach Abzug der jährlichen Verwaltungskosten von 1 bis 1,8 Prozent. Die Anleger sollten beim Kauf darauf achten, neben dieser unumgänglichen jährlichen Gebühr am Anfang nicht auch noch 5 Prozent Ausgabeaufschlag zahlen zu müssen und damit gleich zwei Jahresrenditen zu verlieren. Anbieter wie Fondsuper-Markt.de bieten nicht nur einen guten Überblick über die Fondslandschaft und viele gut aufbereitete Details zu einzelnen Fonds. Sie zeigen auch, ob und wie Anleger sich den Ausgabeaufschlag sparen können. Nicht möglich ist dies bei den Sparkassenfonds der Deka. Aber schon bei der Union Investment der Volks- und Raiffeisenbanken sind einzelne Fonds wie der Uni Immo Europa und

der Uni Immo Global mit Rabatten von 50 Prozent auf den Ausgabeaufschlag erhältlich, zum Beispiel über die Comdirect. Rabatte von 100 Prozent sind es sogar beim Hausinvest der Commerzbank, beim Grundbesitz Europa und Grundbesitz Global der Deutschen Bank. Auch für viele andere Fonds sind hohe Rabatte auf den Ausgabeaufschlag möglich.

Einer der wenigen offenen Immobilienfonds, der nicht in Büros und Supermärkte, sondern in Wohnimmobilien investiert, ist der Fokus Wohnen Deutschland der Fondsgesellschaft Industria Wohnen. Angefangen in den 1950er Jahren als Tochtergesellschaft der Degussa AG im Werkswohnungsbau, bietet die Gesellschaft seit 2009 auch Fonds zunächst für institutionelle Kunden wie Versorgungswerke und Pensionskassen und seit Sommer 2015 auch für Privatanleger. Etwa 16 500 Wohnungen im Wert von 1,6 Milliarden Euro sind derzeit im Bestand. Investiert wird nur in Wachstumsregionen. „Auch wenn ich in Frankfurt das Achtfachfache einer Jahresmiete für eine Wohnung bezahlen muss und in wirtschaftlich schwachen Regionen nur das Elfache, wähle ich immer Frankfurt“, sagt Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer der Industria Wohnen. „In den Ballungsgebieten klappt die Wiedervermietung immer sofort und ohne Sanierung, in den schwächeren Gebieten gibt es Leerstand, und es müssen rund 15 000 Euro in eine Sanierung gesteckt werden, um die Wohnung überhaupt wieder vermietet zu bekommen.“ Bevölkerungswachstum, Altersstruktur und Studentenanteil sind für den Immobilieninvestor wichtige Kennziffern für die Standortwahl. Die meisten Produkte sind Spezialfonds für große Investoren. „Hier ist die Regulierung deutlich entspannter. Wir arbeiten mit 50 Prozent Eigenkapital, wir müssen die Immobilie nur einmal im Jahr bewerten und keine unverzinsliche Liquidität vorhalten. In Publikumsfonds setzen wir 70 Prozent Eigenkapital ein, bewerten die Immobilien viermal im Jahr und müssen 5 Prozent Mindestliquidität vorhalten, die im heutigen Markt nicht verzinslich ist.“ Von den hohen Liquiditätsquoten von 20 bis 30 Prozent, wie sie derzeit viele offene Immobilienfonds aufweisen, ist der Fokus Wohnen Deutschland jedoch weit entfernt. „Wenn wir ein konkretes Objekt haben, in das wir investieren wollen, dann sammeln wir speziell dafür Geld ein“, sagt

der Uni Immo Global mit Rabatten von 50 Prozent auf den Ausgabeaufschlag erhältlich, zum Beispiel über die Comdirect. Rabatte von 100 Prozent sind es sogar beim Hausinvest der Commerzbank, beim Grundbesitz Europa und Grundbesitz Global der Deutschen Bank. Auch für viele andere Fonds sind hohe Rabatte auf den Ausgabeaufschlag möglich.

Einer der wenigen offenen Immobilienfonds, der nicht in Büros und Supermärkte, sondern in Wohnimmobilien investiert, ist der Fokus Wohnen Deutschland der Fondsgesellschaft Industria Wohnen. Angefangen in den 1950er Jahren als Tochtergesellschaft der Degussa AG im Werkswohnungsbau, bietet die Gesellschaft seit 2009 auch Fonds zunächst für institutionelle Kunden wie Versorgungswerke und Pensionskassen und seit Sommer 2015 auch für Privatanleger. Etwa 16 500 Wohnungen im Wert von 1,6 Milliarden Euro sind derzeit im Bestand. Investiert wird nur in Wachstumsregionen. „Auch wenn ich in Frankfurt das Achtfachfache einer Jahresmiete für eine Wohnung bezahlen muss und in wirtschaftlich schwachen Regionen nur das Elfache, wähle ich immer Frankfurt“, sagt Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer der Industria Wohnen. „In den Ballungsgebieten klappt die Wiedervermietung immer sofort und ohne Sanierung, in den schwächeren Gebieten gibt es Leerstand, und es müssen rund 15 000 Euro in eine Sanierung gesteckt werden, um die Wohnung überhaupt wieder vermietet zu bekommen.“ Bevölkerungswachstum, Altersstruktur und Studentenanteil sind für den Immobilieninvestor wichtige Kennziffern für die Standortwahl. Die meisten Produkte sind Spezialfonds für große Investoren. „Hier ist die Regulierung deutlich entspannter. Wir arbeiten mit 50 Prozent Eigenkapital, wir müssen die Immobilie nur einmal im Jahr bewerten und keine unverzinsliche Liquidität vorhalten. In Publikumsfonds setzen wir 70 Prozent Eigenkapital ein, bewerten die Immobilien viermal im Jahr und müssen 5 Prozent Mindestliquidität vorhalten, die im heutigen Markt nicht verzinslich ist.“ Von den hohen Liquiditätsquoten von 20 bis 30 Prozent, wie sie derzeit viele offene Immobilienfonds aufweisen, ist der Fokus Wohnen Deutschland jedoch weit entfernt. „Wenn wir ein konkretes Objekt haben, in das wir investieren wollen, dann sammeln wir speziell dafür Geld ein“, sagt



Mietwohnungen sind eine schwierige Geldanlage.

Foto Max Keschberger

Niewöhner-Pape. Die jüngste Aktion endete am 8. Februar und brachte 25 Millionen Euro für 325 Wohnungen in Wessling bei Köln ein. „Wir können vom Kunden nicht eine Verwaltungsgebühr auf Geld verlangen, das wir dann nur zinslos oder zu Negativzinsen anlegen können.“ Außerdem belaste das die Rendite. Zuletzt wurden 3,2 Prozent an die Anleger ausgeschüttet. 3 Prozent setzt sich der Fonds als Renditeziel, der vor allem über die Degussa Bank vertrieben wird.

„Das Geschäft wird nicht einfacher“, sagt Niewöhner-Pape. „Im aktuellen Marktumfeld verkauft kaum ein Investor

Immobilien, weil er keine Alternative für die Geldanlage sieht. Wir machen daher fast nur noch Neubau, auch wenn die Auf lagen für Energieeffizienz in Deutschland überzogen sind. Dabei fragt kein Mieter nach dem KW-Standard.“ Die Industria Wohnen beschränkt sich dabei nicht auf Wohnimmobilien. „Wir machen keine reinen Wohnmaschinen, sondern investieren auch in ein lebenswertes Wohnumfeld, wie Kitas, Arztpraxen oder Pflegeheime.“ Die hohe Nachfrage nach dem Fonds wird der Immobilieninvestor nur nach und nach bedienen. Von 55 Millionen Euro im vergangenen Jahr soll der Fonds dieses

**Vita**  
Für alles, was das Leben schöner macht

Denn hier treffen kluge Köpfe Gleichgesinnte: für Ehemünsche und Partnerschaften, für Freizeit und Hobby. Jeden Samstag und Sonntag.

Ihre Fragen beantworten wir gerne unter Telefon: (069) 7591-3344

**Das Alleinsein gemeinsam meistern!**

Attraktive, niveauvolle, agile Dame, Ende 70, sucht ausschf. für gemeins. Unternehmungen u. zum Gedanken austausch charmanter, gebildeten, älteren Herrn m. Stil im RheinMain-Gebiet, keine PV! Ich freue mich auf Ihre Zuschriften unter 501087 • F.A.Z. • 60267 Ffm.

**Institute**

**Verliebt in Berlin:**  
Attraktive Produktmanagerin, 31/172 mit langem dunklem Haar & feminer Ausstrahlung... eine junge moderne Frau von heute - sucht die Liebe ihres Lebens. Näheres erfahren Sie unter:  
[www.christa-appelt.de](http://www.christa-appelt.de)

**Ein Bein in der Schweiz!**  
Mitinhaber/Familienunternehmen, Anf. 30/168, eine Augenweide mit langer, brauner Haarmähne, die ihre südamerik. Wurzeln verraten... möchte EINS sein mit IHM. Näheres unter:  
[www.christa-appelt.de](http://www.christa-appelt.de)

**Exklusive Partnervermittlung • seit 1985**  
für christliche Akad./Unternehmer/-innen  
☎ 021 02/5284-52 • Infoband 021 02/5284-14  
[www.harmonia-institut.de](http://www.harmonia-institut.de)

**Er sucht Sie**

Romantischer, einfühlsamer, maskuliner Mann, 59/190, Rentner, sucht erstmals schriftliche Kommunikation, mit charm., gebildeter Frau, die sich auch für: Art, Literatur, klassische Musik, Kultur, Natur und die deutsche Sprache interessiert. Zuschriften erbeten unter 501071 • F.A.Z. • 60267 Ffm.

**SIE sind ein attraktiver, solventer allein-stehender Herr u. suchen eine „niveauvolle Partnerin“? Dann sollten SIE einfach mal folg. Nr wählen: 0800-444471. ERNESTINE GmbH [www.pvernestine.de](http://www.pvernestine.de)**

(Er 63,187,88) sucht fachlich und pädagogisch gute Tanzlehrerin zum dauerhaften Einzelunterricht in den Gesellschaftsräumen in Bonn/Köln oder Umgebung. Zuschriften erbeten unter 501103 F.A.Z. 60267 Ffm.

**Sie sucht ihn**

**Bezaubernde Sekretärin, 54 / 167.**  
Strahlendes Lächeln, jugendlich attraktiv. Eine sinnliche Frau mit einem zärtlichen Wesen freut sich auf Sie. Mehr lesen Sie auf [maria-klein.de](http://maria-klein.de) • Sie sucht ihn **Maria Klein 0041 71 671 28 07**

Wo ist mein Glück? Hübsche Sie, 61 J., 1,75, weib. Figur, aus Osteuropa, mit internationalem Esprit, liebevoll sucht wohlaffinen, erfolgreichen Gentleman für gemeinsame Zukunft. Mail: [Zoelestellife@gmail.com](mailto:Zoelestellife@gmail.com)

**Bekanntmachungen**

Az.: S 13 R 2416/16  
Sozialgericht Karlsruhe  
Beiladungsbeschluss

in dem Rechtsstreit  
GTC Kappelmeier GmbH  
Heinrich-Wittmannstraße 7A, 76131 Karlsruhe – Klägerin –  
gegen  
Deutsche Rentenversicherung Bund  
Ruhstraße 2, 10709 Berlin – Beklagte –  
Beigeladen: [...].  
Die 13. Kammer des Sozialgerichts Karlsruhe hat am 30.01.2017 ohne mündliche Verhandlung durch die Richterin am Sozialgericht beschlossen:  
Zum Verfahren werden gemäß § 75 Abs. 2a SGG nur solche Personen beigegeben, die dies bis zum 9. Juni 2017 beim Sozialgericht Karlsruhe, Karl-Friedrich-Straße 13, 76133 Karlsruhe, beantragen.  
Gründe:  
Im Rahmen einer Betriebsprüfung streiten die Beteiligten, ob die Tätigkeit von über 40 Beschäftigten der GTC Kappelmeier GmbH, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Karlsruhe, im Zeitraum 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2013 als geringfügige oder kurzfristige Beschäftigung zu werten ist. [...] Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

S ch l i c h t e r, Richterin am Sozialgericht

Az.: S 12 R 2430/15  
SOZIALGERICHT ULM  
Beschluss  
in dem Rechtsstreit

Job-Portal GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer Bilal Dincel  
Eutighofer Str. 144, 73525 Schwabisch Gmünd – Klägerin –  
Proz.-Bev.: Rechtsanwalt Dr. jur. Jürgen Brand,  
Elberfelder Str. 45, 58095 Hagen – Beklagte –

Deutsche Rentenversicherung Bund  
vertreten durch das Direktorium, Ruhrstr. 2, 10704 Berlin  
Die 12. Kammer des Sozialgerichts Ulm hat am 07.02.2017 in Ulm durch die Richterin Dr. Washausen ohne mündliche Verhandlung beschlossen:  
Zum vorliegenden Verfahren wird nur beigegeben, wer dies bis spätestens 31.07.2017 bei Gericht beantragt.  
Gründe  
Im vorliegenden Verfahren sind die von der der Klägerin zu entrichtenden Sozialversicherungsbeiträge dem Grunde und der Höhe nach für die im Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2012 erfolgten Arbeitnehmerüberlassungen streitig.  
An dem Rechtsverhältnis sind Dritte (die bei der Klägerin in der genannten Zeit beschäftigten Personen und deren Sozialversicherungsträger) derart beteiligt, dass eine Entscheidung auch diesen gegenüber nur einheitlich ergehen kann.  
Aufgrund der Anzahl der betroffenen Dritten hält die Kammer es für sachgerecht, nach § 75 Abs. 2a Sozialgerichtsgesetz nur solche Personen beizuladen, welche dies bis zum 31.07.2017 schriftlich beantragen. Wird die Frist versäumt, kann auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden.  
Dieser Beschluss ist unanfechtbar.  
Dr. Washausen  
Richterin

## Nr. 1 bei der Elite: Frankfurter Allgemeine.

Die Spitze der Gesellschaft ist in jeder Hinsicht eine entscheidende Zielgruppe für Ihre Kommunikation: Sie ist erfolgreich, genießt ihr Leben, bewegt Deutschland – und ist deshalb besonders wichtig für Werbungtreibende.

Mehr unter [www.faz.media](http://www.faz.media)

Frankfurter Allgemeine  
MEDIA SOLUTIONS

**F.A.Z. Der Tag: Die wichtigsten Nachrichten der letzten 24 Stunden in einer App. Jetzt kostenlos laden!**

**Kraftfahrzeuge**

Wir kaufen Wohnmobile + Wohnwagen  
03944-36160 [www.wm-aw.de](http://www.wm-aw.de) Fa

Mercedes GL 550, Baujahr 2011, Vollausst., 485 PS, Benzol, 160.000 km, VB 32.000 €, günstig da US-Modell. Tel. 0172/6715310

Porsche Panamera S, 420 PS, 1. Hb., EZ 08/13, 42.400 km, achagrau-metallic, Volleder schwarz, Schiebedach, Bose, gepolst. NR-Fahrzeug, NP € 122.000,-, VK € 62.900,- ☎ 06071/34216

**An- & Verkauf**

Champa Vins Francais  
L'Artisan des Vins & Champagnes  
**Wein An- & Verkauf**  
Spezialist für Champagner & Weinraritäten  
Telefon: 024 02 / 9599-0 - info@champa.de

**Ankauf von Bordeauxweinen zu Höchstpreisen!**  
Seriose, professionelle und diskrete Abwicklung.  
Keine Aufschläge oder Lotgebühren, faire Nettopreise!  
**C&D Weinhandelsgesellschaft mbH**  
Tel.: 02236-890240 - Fax: 02236-890249 - info@c&d.de

Schrank, holländischer Spätbarock, ca. 1780  
Eiche  
BxHxT: 1,80 x 2,20 x 0,60  
günstig zu verkaufen.  
Tel.: 06081-56748

**Bordeauxweine, Burgunder u. Spirituosen**  
von privat gegen bar zu Höchstpreisen gesucht. ☎ 01 71/5 15 44 40 oder Fax 0 93 91 04 97 65, E-Mail: a-w@gmx.info

Kaufe Bordeauxweine gegen bar. Tel.: 0421/221 9099 - FAX: 05 65 18 20 - info@guterweine.de

Kristall Deckenleuchten und Kristall Stehlampe (Palme u. Walter) zu verkaufen. Ideal für Herrenhäuser ☎ 02202/83747

**eurONATUR** STIFTUNG  
Naturschutz ohne Grenzen

Seit über 25 Jahren verbinden wir europaweit Menschen und Natur über Ländergrenzen hinweg. Gerne informieren wir Sie über unsere Projekte.

Sabine Günther  
Telefon + 49 (0) 7732/92 72-17  
[sabine.guenther@euronatur.org](mailto:sabine.guenther@euronatur.org)  
[www.euronatur.org](http://www.euronatur.org)

OZV